

حمدي باشا عمر



# العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي



## الفهرس

07	مقدمة . . . . .
08	أولا : الإشكاليات المتعلقة بشكل العقد التوثيقي . . . . .
08	1- التأكد من صحة العقد التوثيقي . . . . .
10	2- اللغة التي يحرر بها العقد التوثيقي . . . . .
13	3- البيانات المدرجة في العقود التوثيقية . . . . .
	أ-البيانات التي يكون فيها للعقد التوثيقي
14	حجية حتى يطعن فيها بالتزوير . . . . .
16	ب-البيانات التي لا تكون لها حجية العقد الرسمي . . . . .
21	ثانيا : الشهادة في العقد التوثيقي . . . . .
22	1-شهود الإثبات (شهود التأكيد) . . . . .
24	2-شهود العقد (شهود العدل) . . . . .
26	3-شهود التشريف . . . . .
26	ثالثا : شهر العقد التوثيقي . . . . .
26	1-إلتزام الموثق بشهر العقد . . . . .
28	2- مدى تعلق إجراءات الشهر العقاري بالنظام العام . . . . .
28	3-الشهر العقاري لا يحصن العقد التوثيقي . . . . .
29	4-الأثار التي يربتها العقد التوثيقي قبل شهره بالمحافظة العقارية . . . . .
30	أ-إلتزامات البائع (أو الواهب) قبل شهر العقد . . . . .
30	ب-إلتزامات المشتري (أو الموهوب له) قبل شهر العقد . . . . .

36	. . . . .	5-تصرف البائع في نفس العقار مرتين بعقدين موثقين . . . . .
37	. . . . .	6-شهر العقد بعد الوفاة . . . . .
		<b>رابعاً : الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن</b>
40	. . . . .	في شرعية العقود التوثيقية "الإدارة طرفاً في النزاع" . . . . .
40	. . . . .	1-موقف الإجتهد القضائي القديم . . . . .
41	. . . . .	2-موقف الإجتهد القضائي الحديث . . . . .
42	. . . . .	3-أجال الطعن في العقد التوثيقي . . . . .
45	. . . . .	4-أجال الطعن في عقد الحبس . . . . .
		5-اثار بطلان العقد على الخلف الخاص
47	. . . . .	(حماية الخلف الخاص من البطلان) . . . . .
49	. . . . .	أ-موقف المحكمة العليا . . . . .
49	. . . . .	-الغرفة المدنية للمحكمة العليا . . . . .
51	. . . . .	-الغرفة العقارية للمحكمة العليا . . . . .
52	. . . . .	ب-موقف مجلس الدولة . . . . .
53	. . . . .	<b>خامساً : منح الصيغة التنفيذية للعقود التوثيقية</b>
53	. . . . .	1- وضع الصيغة التنفيذية على العقود التوثيقية . . . . .
56	. . . . .	2- مجال المحررات التوثيقية التي تذيّل بالصيغة التنفيذية . . . . .
57	. . . . .	أ-عقود الايجار السكنية والتجارية المحددة المدة . . . . .
59	. . . . .	ب-عقد العارية . . . . .
59	. . . . .	ج-عقد الإعتراف بدين . . . . .

60	د-عقد الرهن . . . . .
60	ه-عقد الوديعة . . . . .
60	و-عقد البيع . . . . .
61	ي-عقد الهبة . . . . .
61	ذ-الوقف . . . . .
62	سادسا : الوكالة في عقد الزواج . . . . .
63	1-الوكالة في ظل قانون الاسرة رقم 11/84 قبل التعديل . . . . .
66	2-الوكالة في ظل قانون الاسرة المعدل بالأمر رقم 05-02 . . . . .
73	3-الأحكام التنظيمية للزواج المختلط . . . . .
73	سابعا : الإشكاليات القانونية في عقد البيع . . . . .
73	1-تحرير عقد البيع أثناء تنفيذ العقوبة الجزائية . . . . .
78	أ- المحكوم عليه بجناية . . . . .
79	ب- المحكوم عليه بجنحة . . . . .
80	2-دفع الثمن لدى الموثق . . . . .
81	3-تحرير عقد البيع دون ذكر أصل الملكية . . . . .
83	4-إستعمال بعض العبارات الدارجة في عقود البيع . . . . .
83	ثامنا : الوعد بالبيع العقاري . . . . .
83	1-أركان الوعد بالبيع . . . . .
83	أ-الإتفاق على الثمن . . . . .
85	ب-الإتفاق على المدة . . . . .

87	ج-حضور الشهود في عقد الوعد بالبيع العقاري . . . . .
88	2-شهر الوعد بالبيع العقاري . . . . .
88	أ-الإتجاه الأول . . . . .
89	ب-الإتجاه الثاني . . . . .
93	3-بعض الصور الخاصة بالوعد بالبيع العقاري . . . . .
93	أ-سكنات عدل . . . . .
94	ب-السكنات الاجتماعية التساهمية . . . . .
95	3-الوعد بالبيع على العقار المشاع . . . . .
96	4-مصاريف الوعد بالبيع في حالة التراجع عن العقد النهائي . . . . .
97	تاسعا : الإشكاليات القانونية المتعلقة بعقد الهيئة . . . . .
97	1-تحرير عقد الهيئة بدون حضور شاهدي عدل . . . . .
98	2-مدى جواز تحرير الوعد بالهيئة . . . . .
99	3-الهيئة للولد المكفول . . . . .
101	4-إستعمال بعض العبارات الدارجة في عقود الهيئة . . . . .
103	5-الرجوع في الهيئة . . . . .
103	-لمن يثبت حق الرجوع . . . . .
103	.رجوع الأبوين عن الهيئة . . . . .
105	.رجوع الجد والجدة فيما وهبا لولد الولد . . . . .
106	.إسقاط حق الرجوع عن الهيئة . . . . .
107	6- طرق الرجوع في الهيئة (كيفية الرجوع في الهيئة) . . . . .

111	7- رجوع -الغير- في الهبة . . . . .
114	عاشرا : الإشكاليات القانونية المتعلقة بالوصية . . . . .
114	1-الوصية بالقسمة . . . . .
115	2-الوصية مع إختلاف الدين . . . . .
115	3-الوصية المحررة في الخارج . . . . .
116	4-شهر الوصية . . . . .
119	إحدى عشر : الإشكاليات القانونية المتعلقة بعقد الوقف . . . . .
119	1-توثيق الحبس (الشكلية في الوقف) . . . . .
121	2-قسمة الأملاك الوقفية . . . . .
121	أ-قسمة الملكية . . . . .
122	ب-القسمة الإستغلالية . . . . .
124	3- تحبيس المال المملوك على الشيوع . . . . .
125	4-تحرير عقود وقف على عقارات محبسة . . . . .
125	5-التراجع عن الحبس (لزوم الوقف) . . . . .
127	إثني عشر : الشهادة التوثيقية . . . . .
128	1-الشهادة التوثيقية كأداة فنية لإثبات إنتقال الملكية العقارية . . . . .
128	2- حجية الشهادة التوثيقية . . . . .
129	3- الشهادة التوثيقية في حالات خاصة . . . . .
129	أ-الشهادة التوثيقية المتضمنة العقارات الوقفية . . . . .
130	ب-الشهادة التوثيقية المحررة على أساس فريضة تخارج . . . . .

ج- الشهادة التوثيقية المحررة في حالة وفاة مالك

- 130 عقار مثقل بشرط عدم التنازل . . . . .
- 131 ثلاثة عشر : القسمة الإتفاقية . . . . .
- 131 1- أهلية المتقاسمين . . . . .
- 133 2- نقض القسمة الودية . . . . .
- 134 أربعة عشر : الميراث . . . . .
- 135 1- خلافة المورث للمورث . . . . .
- 136 2- وقت إنتقال ملكية التركة الى الورثة . . . . .
- 137 3- أسباب الميراث . . . . .
- 137 أ- الزوجية . . . . .
- 137 ب- القرابة أو النسب . . . . .
- 139 ج- وجود العاصب في التركة . . . . .
- 139 4- موانع الارث . . . . .
- 141 خمسة عشر : الفريضة الشرعية والجدلية . . . . .
- 141 1- الفرق بين الفريضة الشرعية والجدلية . . . . .
- 141 أ- الفريضة الشرعية . . . . .
- 142 ب- الفريضة الجدلية . . . . .
- 142 2- الطبيعة القانونية للفريضة . . . . .
- 142 أ- طلب الفريضة تلقائيا من أحد الورثة . . . . .
- 142 ب- الأمر بإعداد الفريضة من طرف القاضي . . . . .

146	. . . . .	سنة عشر : التنزيل
146	. . . . .	1 - إثبات التنزيل
148	. . . . .	2-من يجب له التنزيل
149	. . . . .	أ- الرأي الاول
149	. . . . .	ب-الرأي الثاني
149	. . . . .	ج- موقف المحكمة العليا
152	. . . . .	3-مقدار التنزيل
153	. . . . .	4-شروط وجوب التنزيل
154	. . . . .	سبعة عشر : جريمة التزوير في المحررات التوثيقية
156	. . . . .	1-أركان جريمة التزوير في المحررات التوثيقي
157	. . . . .	2- التقادم في جريمة تزوير المحررات الرسمية
158	. . . . .	أ-موقف المحكمة العليا في ظل الإجتهد القضائي القديم
158	. . . . .	ب-موقف المحكمة العليا في ظل الإجتهد القضائي الحديث